

**PENERAPAN PAJAK RUMAH KOS BERDASARKAN PASAL 4 AYAT (3)
HURUF D PERDA KOTA MALANG NO. 2 TAHUN 2015 TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERDA KOTA MALANG NO. 16 TAHUN 2010
TENTANG PAJAK DAERAH DITINJAU DARI AZAS KEPASTIAN HUKUM,
KEADILAN, DAN KEMANFAATAN
(Studi Di Wilayah Hukum Kota Malang)**

PENULISAN HUKUM



Oleh:

**GIAVINNI FEBRIANTI
201110110311166**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG
2018**

PENERAPAN PAJAK RUMAH KOS BERDASARKAN PASAL 4 AYAT (3)
HURUF D PERDA KOTA MALANG NO. 2 TAHUN 2015 TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERDA KOTA MALANG NO. 16 TAHUN 2010 TENTANG
PAJAK DAERAH DITINJAU DARI AZAS KEPASTIAN HUKUM, Keadilan,
DAN EMANFAATAN (STUDI DI WILAYAH MUKUM KOTA MALANG)

SKRIPSI

Untuk Memenuhi sebagai Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum



Disusun oleh:
GIAVINNI FEBRANTI
NIM: 201110110311166

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG
2018

**PENERAPAN PAJAK RUMAH KOS BERDASARKAN PASAL 4 AYAT (3)
HURUF D PERDA KOTA MALANG NO. 2 TAHUN 2015 TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERDA KOTA MALANG NO. 16 TAHUN 2010
TENTANG PAJAK DAERAH DITINJAU DARI AZAS KEPASTIAN
HUKUM, Keadilan, dan EMANFAATAN (STUDI DI WILAYAH
MUKUM KOTA MALANG)**

Diajukan Oleh:

GIAVINNI FEBRANTI

201110110311166

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Rabu 25 Juli 2018

Pembimbing Utama,

Catur Wido Haruni, SH. M.Si., M.Hum

Pembimbing Pendamping,

Dr. Sulardi, SH., M.Si.

Dekan,

Dr. Tongat, SH., M.Hum

Ketua Program Studi,

Nu'man Aunuh, SH., M.Hum

SKRIPSI

Disusun oleh:

GIAVINNI FEBRANTI

201110110311166

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Rabu 25 Juli 2018

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan

memperoleh gelar Sarjana Hukum

di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Catur Wido Haruni, SH. M.Si., M.Hum

Sekretaris : Dr. Sulardi, SH., M.Si.

Penguji I : Shinta Ayu Purnamawati, SH.; MH.

Penguji II : Ratri Novita Erdianti, SH., M.H



SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Giavinni Febrianti
NIM : 201110110311166
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

1. Tugas Akhir Penulisan Hukum dengan judul :
PENERAPAN PAJAK RUMAH KOS BERDASARKAN PASAL 4 AYAT (3) HURUF D PERDA KOTA MALANG NO. 2 TAHUN 2015 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERDA KOTA MALANG NO. 16 TAHUN 2010 TENTANG PAJAK DAERAH DITINJAU DARI AZAS KEPASTIAN HUKUM, KEADILAN, DAN KEMANFAATAN (Studi Di Wilayah Hukum Kota Malang)
Adalah hasil karya saya, dan dalam naskah Tugas Akhir Penulisan Hukum ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah di ajukan orang lain untuk memperoleh gelar akademik disuatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah di tulis atau di terbitkan oleh orang lain, baik sebagian ataupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.
2. Apabila ternyata di dalam Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur **PLAGIASI**, saya bersedia Tugas Akhir Penulisan Hukum ini **DIGUGURKAN** dan **GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN**, serta diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan **HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF**.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 16 Juni 2018
Yang menyatakan,

Giavinni Febrianti

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : GIAVINNI FEBRANTI

NIM : 201110110311166

Jurusan : **Ilmu Hukum**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

**PENERAPAN PAJAK RUMAH KOS BERDASARKAN PASAL 4 AYAT (3)
HURUF D PERDA KOTA MALANG NO. 2 TAHUN 2015 TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERDA KOTA MALANG NO. 16 TAHUN 2010
TENTANG PAJAK DAERAH DITINJAU DARI AZAS KEPASTIAN
HUKUM, KEADILAN, DAN EMANFAATAN (STUDI DI WILAYAH
MUKUM KOTA MALANG)**

Adalah karya saya dan dalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dalam daftar pustaka.

1. Apabila ternyata dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI saya bersedia Skripsi ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, dan serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Skripsi ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 08 Agustus 2018

Giavinni Febranti

UNGKAPAN PRIBADI :

“Selesaikan apa yang telah kita mulai walaupun itu terlambat. Daripada tidak sama sekali “

Moto Hidup :

“ Be Nice. Work Hard. Make A Friend “



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Penerapan Pajak Rumah Kos Berdasarkan Pasal 4 Ayat (3) Huruf D Perda Kota Malang No. 2 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Perda Kota Malang No. 16 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah Ditinjau Dari Azas Kepastian Hukum, Keadilan, Dan Kemanfaatan (Studi Di Wilayah Hukum Kota Malang)”**

Penulisan ini merupakan salah satu syarat yang harus ditempuh dalam menyelesaikan jenjang pendidikan Strata Satu (S-1) Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang. Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan berhasil tanpa adanya dukungan dan dorongan motivasi dari berbagai pihak. Oleh karena itu izinkan penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada :

1. **Allah SWT** yang telah memberikan kesehatan, kemudahan dan kelancaran dalam menempuh pendidikan, semoga ilmu yang didapat barakah dan dapat bermanfaat bagi orang lain, bangsa dan agama.
2. Keluarga Besar saya, Ibunda Tercinta Yulya Murnyawati, Bapak Tercinta Arifin Adi Nugroho. Suami saya Tercinta Muhammad Hafids, Anak saya Tercinta Shiva Nadhifah Nawal, Adik, Tante, Om serta Mertua saya; tercinta yang telah memeberikan kasih sayang, doa, semangat, dan dukungan yang luar biasa kepada peneliti selama perjalanan kuliah hingga terselesaikannya skripsi ini.
3. Bapak Drs. H. Fauzan, M.Pd , selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Malang.
4. Bapak Dr.Tongat, SH., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.
5. Ibu Catur Wido Haruni, S.H, M.Si, M.Hum selaku Dosen Pembimbing Pertama, atas waktu, kesabaran serta saran-sarannya yang telah mendorong penulis untuk segera menyelesaikan tugas akhir dan banyak memberikan bantuan dalam kelancaran penulisan tugas akhir.
6. Bapak Dr. Sulardi, SH., M.Si, selaku Dosen Pembimbing Kedua atas waktu, kesabaran serta saran-sarannya yang telah mendorong penulis untuk segera menyelesaikan tugas akhir dan banyak memberikan bantuan dalam kelancaran penulisan tugas akhir dan juga selaku dosen wali yang telah memberikan pengarahan dan bimbingan kepada saya sehingga mampu menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.
7. Seluruh dosen pengajar, pejabat laboratorium dan para staff Tata usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang yang telah memberikan ilmu yang

sangat bermanfaat dan membantu dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.

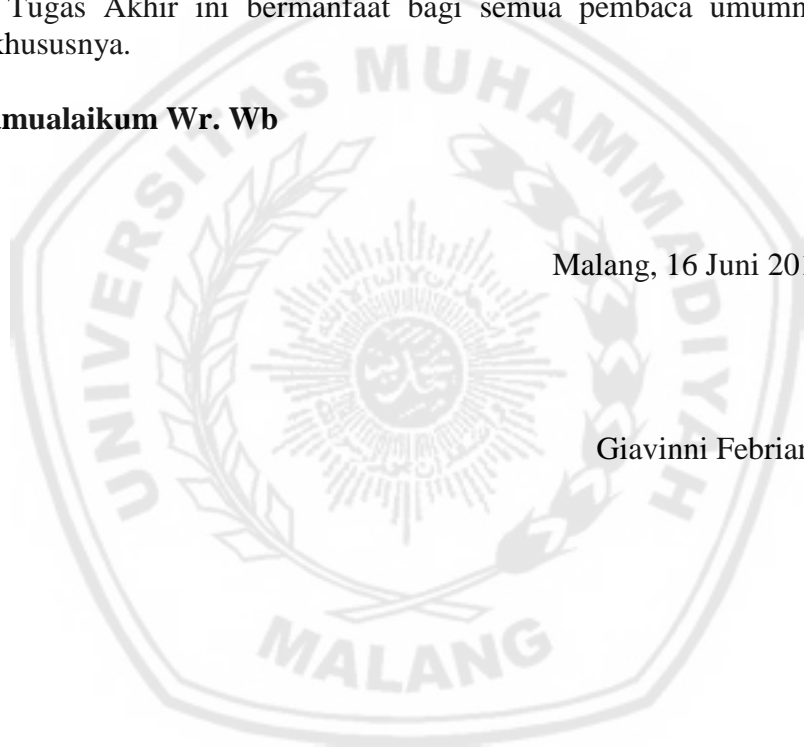
8. Ibu Niluh Ekap, Selaku Kepala Bidang Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan BP2D, Selaku Staff BP2D telah banyak membantu memberikan informasi dalam penulisan skripsi ini.
9. Teman-teman Fakultas Hukum Angkatan 2011 yang selalu mengisi, memotivasi dan memberikan dukungan ditengah kesibukan menjadi mahasiswa tingkat akhir.
10. Pihak-pihak lain yang terlibat dan telah membantu dalam penulisan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhir kata penulis memohon maaf sebesar-besarnya jika dalam pembuatan skripsi ini penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun yang tidak sengaja. Semoga Tugas Akhir ini bermanfaat bagi semua pembaca umumnya dan bagi penulis khususnya.

Wassalamualaikum Wr. Wb

Malang, 16 Juni 2018

Giavinni Febrianti



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN BUKAN PLAGIAT	iv
UNGKAPAN PRIBADI	v
ABSTRAKSI	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penulisan	12
D. Kegunaan Penelitian	13
E. Manfaat Penelitian	14
F. Metode Penelitian	15
1. Metode Pendekatan	15
2. Lokasi Penelitian	15
3. Jenis dan Sumber Data	16
4. Teknik Pengumpulan Data	16
5. Teknik Analisa Data	17
G. Sistematika Penulisan	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pajak	19
1. Pengertian Pajak	19
2. Pengelompokan Pajak	20
a. Menurut Golongannya.....	21
b. Menurut Sifatnya.....	21
c. Menurut Lembaga Pemungutannya	21
3. Fungsi pajak	21
B. Asas Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan	23
1. Asas Kepastian Hukum	23
2. Asas Keadilan	25
3. Asas Kemanfaatan	29
C. Peraturan Perundang-undangan Tentang Pajak Rumah Kos	31
D. Efektivitas Penegakan Hukum	37
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Penerapan Pajak Rumah Kos Berdasarkan Pasal 4 ayat (3) huruf d Peraturan Kota Malang No.2 tahun 2015 Perubahan Atas perda Kota Malang No. 16 tahun 2010 Tentang Pajak Daerah	45

B. Asas Kemanfaatan, Keadilan, dan Kepastian Hukum atas Penerapan Pajak Rumah Kos	58
1..Asas Kemanfaatan	58
2..Asas Keadilan	62
3..Asas Kepastian Hukum.....	66
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	74
B. Saran	76
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

Tabel 1 Perkembangan Jumlah Wajib Pajak yang Membayar Pajak Rumah Kos Di Kota Malang tahun 2015-2018.....	45
Tabel 2 Hasil Wawancara Dengan Pemilik Kos tentang Penerapan Pajak Rumah Kos dengan Jumlah Kamar Lebih dari 10 (sepuluh) di Kota Malang.....	56
Tabel 3 Hasil Wawancara dengan Pemilik Kos tentang Pemenuhan Asas Kemanfaatan Penerapan Pajak Rumah Kos dengan Jumlah Kamar Kos dengan Jumlah Kamar Lebih dari 10 (sepuluh) di Kota Malang	62
Tabel 4 Hasil Wawancara dengan Pemilik Kos tentang Pemenuhan Asas Keadilan Penerapan Pajak Rumah Kos dengan Jumlah Kamar Kos dengan Jumlah Kamar Lebih dari 10 (sepuluh) di Kota Malang	66
Tabel 5 Pemenuhan Asas Kemanfaatan, Keadilan, dan Kepastian Hukum atas Penerapan Pajak Rumah Kos di Kota Malang	70



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Surat Tugas Dosen Pembimbing
- Lampiran 2. Berita Acara Seminar Proposal
- Lampiran 3. Kartu Kendali Bimbingan Tugas Akhir
- Lampiran 4. Surat Izin Observasi
- Lampiran 5. Surat Keterangan Telah Melakukan Observasi



DAFTAR PUSTAKA

Sumber Buku:

- Ali, Achmad. 2009. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence)*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2006. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Apeldoorn, L.J. Van. 1993. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Arief, Barda Nawawi. 2013. *Kapita Selekta Hukum Pidana*. Bandung: Citra Aditya.
- BPS Kota Malang. 2017. *Kota Malang Dalam Angka 2017*. Kota Malang: BPS Kota Malang.
- Brotodiharjo, R. Santoso. 2010. *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Bandung: Refika Aditama.
- Darmodiharjo, Darji, dan Shidarta, 2006. *Pokok-pokok Filsafat Hukum: Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Fanani, Ahmad Zaenal. 2006. *Teori Keadilan dalam Perspektif Filsafat Hukum dan Islam*. Surabaya: Liberty.
- Harun, M. Husen. 1990. *Kejahatan dan Penegakan Hukum di Indonesia*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Johnson, Alvin S. 2006. *Sosiologi Hukum*. Jakarta: Asdi Mahastya.
- Mardiasmo. 2009. *Perpajakan*. Edisi Revisi. Yogyakarta: Andi.
- Marwan, Awaludin. 2010. *Teori Hukum Kontemporer: Suatu Pengantar Posmoderenisme Hukum*. Yogyakarta: Rangkang Education.
- Mertokusumo, Sudikno. 2005. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Mertokusumo, Sudikno. 2009. *Penemuan Hukum Sebagai Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Andi.
- Mertokusumo, Sudikno. 2011. *Teori Hukum*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya.
- Muyassaroh, Ety. 2012. *Perpajakan: Konsep, Brevet A dan B*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Prasetyo, Teguh dan Abdul Halim Barkatullah. 2012. *Filsafat, Teori, dan Ilmu Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

- Pudyatmoko, Sri. 2009. *Pengantar Hukum Pajak*. Yogyakarta: Andi.
- Purbacaraka, Purnadi. 1977. *Penegakan Hukum dan Mensukseskan Pembangunan*. Bandung: Alumni.
- Rahardjo, Satjipto. 1996. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Salim, H.S., dan Erlis Septiana Nurbani. 2013. *Penerapan Teori Hukum pada Tesis dan Disertasi*. Jakarta: Rajawali Press.
- Sampara, Said dkk. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Yogyakarta: Total Media.
- Soekanto, Soerjono. 1988. *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*. Bandung: Remaja Karya.
- Soekanto, Soerjono. 2010. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: Rajawali Press.
- Sumarsan, Thomas. 2013. *Perpajakan Indonesia*. Vol. 3. Jakarta: Indeks.

Sumber Laporan Penelitian/Jurnal:

- Ali MD, Ahmad. 2012. "Keadilan Hukum Bagi Orang Miskin". *Jurnal Mimbar Hukum dan Keadilan*, Edisi 1, 2012.
- Anggreani, Winda Dyah. 2014. "Optimalisasi Penerimaan Pendapatan Asli Daerah dari Sektor Pajak Kost (Studi Terkait Pemberlakuan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2010 di Dinas Pendapatan Kota Malang)". *Skripsi*. Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.
- Novicadisa, S., Sjamsuddin, S., dan Suryadi. 2016. "Implementasi Kebijakan Pemungutan Pajak Hotel Kategori Rumah Kos di Kota Malang". *Jurnal Administrasi Publik*. Vol. 6, No. 1: 69-76.
- Pratami, Winda. 2016. "Implementasi Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah (Studi pada Pemungutan Pajak Hotel Kategori Rumah Kos)". *Skripsi*. Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.
- Rosadi, Dadi dan Febi Oktarista Andriawan. 2016. "Aplikasi Sistem Informasi Pencarian Tempat Kos di Kota Bandung Berbasis Android". *Jurnal Computech & Bisnis*. Edisi 10, No. 1, Juni 2016.
- Sumadi, Ahmad Fadlil. 2015. "Hukum dan Keadilan Sosial dalam Perspektif Hukum Ketatanegaraan". *Jurnal Konstitusi*, Vol. 12, No. 4, Desember 2015.
- Wantu, Fence M. 2012. "Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata". *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 12, No. 3, September 2012.

Sumber Berita dan Artikel di Internet:

Aunurrohm, Mohamad. *Keadilan, Kepastian, dan Kemanfaatan Hukum di Indonesia*, <http://www.academia.edu.com>

Arifah, Wahida Rahmania. 10 Oktober 2017. *Kampus Swasta Bertebaran di Malang, Mana yang Banyak Dilirik Mahasiswa?*, <http://www.malangtimes.com/baca/21623/19700101/070000/kampus-swasta-bertebaran-di-malang-mana-yang-banyak-dilirik-mahasiswa-/>

Kalo, Syafruddin. *Penegakan Hukum yang Menjamin Kepastian Hukum dan Rasa keadilan Masyarakat*, <http://www.academia.edu.com>.

Lingga, Rido. 20 Mei 2017. *Hunian Apartemen Bagi Mahasiswa Hadir di Kota Malang*, <http://rri.co.id/jakarta/post/berita/394870/metropolitan/hunian-apartemen-bagi-mahasiswa-hadir-di-kota-malang.html>.

Malang Post. 7 Oktober 2017. *Tahun Depan Target Pajak Kos-kosan Naik*, <https://www.malang-post.com/berita/kota-malang/tahun-depan-target-pajak-kos-kosan-naik>

Malang Today. 22 Februari 2017. *Pajak Kos-kosan Tidak Adil*, <https://malangtoday.net/malang-raja/kota-malang/pajak-kos-kosan-tidak-adil/>

Pemkot Malang. 2017. *Sejarah Malang*, <http://malangkota.go.id/sekilas-malang/sejarah-malang/>

Surya Malang. 19 Februari 2016. *Dispenda Data 400 Rumah Kos Calon Wajib Pajak, untuk Apa?* <http://suryamalang.tribunnews.com/2016/02/19/dispinda-data-400-rumah-kos-calon-wajib-pajak-untuk-apa>.

Sumber Peraturan Perundang-undangan:

Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 16 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah.

Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 16 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah.

Peraturan Pemerintah RI Nomor 65 Tahun 2001 Tentang Pajak Daerah.

Peraturan Pemerintah RI Nomor 91 Tahun 2010 Tentang Jenis Pajak Daerah.

Undang-Undang RI Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum Tata Cara Perpajakan Pajak.

Undang-Undang RI Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.